



**CONCEJO**  
MUNICIPAL DE RAFAELA

Nº 10.954-1

Iniciado el 09 de MARZO de 2.026 ~~XXXX~~ 20

por *Bloque La Libertad Avanza*

Extracto ORDENANZA: .....: Modifíquese Art. 69, 69 bis, 70 y 71 de la

Ordenanza 5.635. Ref. Terrenos baldíos.

**MESA DE ENTRADAS Y SALIDAS**

Letra ..... Nº ..... Fichero ..... Tomo .....

Iniciado el ..... de ..... de 20 .....

Concejo Municipal de Rafaela  
entró el: 09/03 de 20 26  
a las 12:21 horas.  
CERITA PEDRAZA  
FIRMA

Los concejales Fabricio Dellasanta y Milagros Zafra del bloque La Libertad Avanza presentan para su aprobación el siguiente

## PROYECTO DE ORDENANZA

### VISTO:

La Ordenanza Tributaria 2026 registrada bajo el N.º 5.635, en particular los artículos 69, 69 bis, 70 y 71, que establecen recargos tributarios tanto para terrenos baldíos como para inmuebles edificados en estado de deterioro; la Constitución Nacional; la Constitución de la Provincia de Santa Fe; y la Ley Orgánica de Municipalidades N.º 2.756; y

### CONSIDERANDO:

Que el derecho de propiedad se encuentra garantizado por los artículos 14 y 17 de la Constitución Nacional, que reconocen el derecho a usar y disponer de los bienes y establecen su carácter inviolable, no pudiendo ser restringido sino por causa de utilidad pública y conforme a ley.

Que el artículo 19 de la Constitución Nacional protege las acciones privadas que no perjudiquen a terceros ni afecten el orden público, comprendiendo dentro de ese ámbito la decisión legítima del propietario respecto del momento, destino o forma de utilización de su inmueble.

Que el artículo 28 de la Constitución Nacional establece que los derechos y garantías reconocidos no pueden ser alterados por las leyes que reglamenten su ejercicio.

Que la Constitución de la Provincia de Santa Fe reconoce la inviolabilidad de la propiedad privada y dispone que el sistema tributario debe regirse por los principios de legalidad, igualdad, equidad, razonabilidad y capacidad contributiva, orientándose al desarrollo económico de la comunidad.

Que la Ley Orgánica de Municipalidades N.º 2.756 reconoce la potestad municipal para establecer tributos, condicionando su ejercicio al respeto de la Constitución Nacional y Provincial.

Que la misma ley establece que los recursos municipales deben responder a contribuciones y tasas de servicios, no resultando jurídicamente admisible la creación de tributos cuya finalidad principal sea afectar o incidir sobre conductas privadas lícitas sin vinculación directa con una prestación efectiva de servicios públicos.

Entró C. M. Reg. N.º 10954-1



**CONCEJO**

MUNICIPAL DE RAFAELA

Que resulta legítimo que el Municipio adopte medidas diferenciales respecto de inmuebles edificados que, por su estado de deterioro, representen riesgo para la seguridad pública o afecten condiciones de salubridad.

Que dicha situación no resulta equiparable a la mera condición de terreno baldío, que constituye una situación patrimonial lícita y que, por sí misma, no implica peligro, daño ni mayor demanda de servicios municipales.

Que los terrenos baldíos, por su condición de inmuebles no edificados y sin ocupación permanente, no generan una mayor utilización de servicios públicos domiciliarios, tales como la recolección de residuos, barrido o limpieza.

Que, en consecuencia, la aplicación de un recargo tributario fundado exclusivamente en la falta de edificación del inmueble no guarda relación directa con el costo real de los servicios municipales prestados, desnaturalizando el carácter de tasa del tributo.

Que corresponde diferenciar ambos supuestos, eliminando el tratamiento fiscal agravado para los terrenos baldíos y manteniendo las previsiones aplicables a inmuebles edificados en estado de deterioro o peligro.

Por todo ello, el **CONCEJO MUNICIPAL DE RAFAELA** sanciona la siguiente:

## **ORDENANZA**

**Art. 1º)** Modifícase el artículo 69 de la Ordenanza Tributaria 2026, registrada bajo N.º 5635, el que quedará redactado de la siguiente manera:

**“Art. 69º)** Aquellos inmuebles edificados que, previo informe técnico del área competente, se encuentren en estado de deterioro edilicio, abandono o falta de mantenimiento que implique riesgo para la seguridad de las personas o afecte condiciones de salubridad, conforme lo determine la autoridad de aplicación, deberán abonar un adicional sobre la Tasa General de Inmuebles, de carácter accesorio, que se calculará sobre los montos determinados por aplicación del artículo 66 de esta ordenanza y será destinado al financiamiento de obras de planeamiento y mantenimiento urbano, refacción de mobiliario y bienes públicos municipales no financiados por la Tasa General de Inmuebles. Facúltase al Departamento Ejecutivo Municipal a crear el fondo específico destinado al financiamiento de las obras aludidas.”

**Art. 2º)** Derógase el inciso I del artículo 69 bis de la Ordenanza Tributaria 2026, registrada bajo N.º 5635, en cuanto establece contribuciones adicionales aplicables a terrenos baldíos.

**Art. 3º)** Modifícase el artículo 70 de la Ordenanza Tributaria 2026, registrada bajo N.º 5635, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“**Art. 70º)** La aplicación del adicional establecido en el presente capítulo requerirá intimación previa al propietario, con otorgamiento de un plazo razonable para la presentación de un plan de saneamiento que establezca plazos para la realización de las obras necesarias, conforme lo determine la autoridad de aplicación.”

**Art. 4º)** Modifícase el artículo 71 de la Ordenanza Tributaria 2026, registrada bajo N.º 5635, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“**Art. 71º)** El cobro del adicional establecido en el presente capítulo cesará una vez constatada la eliminación de las condiciones que dieron origen a su aplicación, debiendo el contribuyente solicitar la verificación correspondiente ante el área competente.”

**Art. 5º)** Los terrenos baldíos quedarán sujetos exclusivamente al régimen general de la Tasa General de Inmuebles, sin recargos, adicionales ni otras contribuciones fundadas en la mera falta de edificación, sin perjuicio de la aplicación de contribuciones por mejoras u otros tributos legalmente establecidos.

**Art. 6º)** La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su promulgación y será aplicable a las obligaciones tributarias cuyo vencimiento opere con posterioridad a dicha fecha.

**Art. 7º)** Dispónese que el Departamento Ejecutivo Municipal deberá adecuar las liquidaciones correspondientes a la Tasa General de Inmuebles que no se encuentren vencidas al momento de la entrada en vigencia de la presente ordenanza, eliminando el adicional por terrenos baldíos.

**Art. 8º)** En los casos en que el contribuyente hubiere abonado importes correspondientes al adicional por terrenos baldíos en períodos no prescriptos, podrá solicitar su compensación como saldo a favor en futuras liquidaciones de la Tasa General de Inmuebles o su devolución conforme al procedimiento administrativo que establezca la autoridad de aplicación.

**Art. 9º)** Derógase toda otra normativa que contraríe la presente ordenanza en lo relativo a la aplicación de adicionales por terrenos baldíos.

**Art. 10º)** De forma.



MILAGROS ZAFRA  
Concejal  
La Libertad Avanza



FABRICIO DELLASANTA  
Concejal  
La Libertad Avanza